

Tribunale di MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE - N° 23/2022

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Giudice Delegato: Dott.ssa VINCENZA AGNESE

Liquidatore: dott. SALVATORE TAVERNA

PARERE DI CONGRUITÀ

sulla perizia già agli atti del geom. LUCA MUTTI, relativa alla valorizzazione
del compendio immobiliare nell'ambito della
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Esperto alla stima: Arch. Paolo Dellino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano

Premessa:

Il presente **PARERE di congruità** viene redatto dallo scrivente arch. Paolo Delfino con studio in Milano Corso Sempione n.51, iscritto all'albo degli architetti di Milano al n.7495 e all'albo dei Consulente Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9349 su incarico del dott. **Salvatore Taverna**, liquidatore dei beni immobili nell'ambito della procedura in oggetto.

Costituisce parte integrante del presente parere di congruità la relazione di stima, già agli atti, a firma dal Geom. Luca Mutti (**d'ora in avanti perizia MUTTI**), con studio in Milano Via Carlo De Angeli n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano, incaricato dal [redacted] di redigere una stima riferita alle quote degli immobili a lui intestati, eseguita in data 11 Luglio 2023.

Lo scrivente **NON** ha eseguito sopralluoghi presso gli immobili.

Oggetto di valutazione sono i seguenti immobili:

1. Villa ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo, Via Selva del Moro (quota 100%);
2. N. 1 negozio e magazzino nel Comune di Pescara in Viale De Amicis (quota 100%);
3. N. 4 posti auto nel Comune di Pescara in Via Brunelleschi Viale De Amicis (quota di 3/12);
4. Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria (quota di 1/2).
5. Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria (quota di 9/30).
6. Villa nel Comune di Tocco da Casauria, Via Fonte Castello, snc (quota di 39/90);
7. Terreno nel Comune di Tocco da Casauria - (quota di 24/90);
8. Terreno agricolo nel Comune di Bolognano (quota 1/3)

1. Villa ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo, Via Selva del Moro (quota di proprietà al 100%) e terreni agricoli (quota di proprietà 9/27)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**Catasto fabbricati:****Quota e tipologia del diritto**

[redacted]
Proprietario in quota al 100%

Identificato al catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo
						Catastale		
15	227	1	C/6	5	102 m ²	Totale: 119 m ²	Euro 347,68	VIA SELVA DEL MORO Piano S1

15	227	3	A/7	1	5,5 vani	Totale: 108 m ² Totale escluse aree scoperte: 108 m ²	Euro 440,28	VIA SELVA DEL MORO n. 26 Piano S1
15	227	4	A/7	2	3,5 vani	Totale: 66 m ² Totale escluse aree scoperte: 62 m ²	Euro 334,41	VIA SELVA DEL MORO n. 26 Piano 1
15	227	5	A/7	3	18,0 vani	Totale: 450 m ² Totale escluse aree scoperte: 404 m ²	Euro 2.045,17	VIA SELVA DEL MORO n. 26 Piano T-1 - 2-S1

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 561, 226, 115, 228, 111, 228 ed ancora ragione al mapp. 561.

Catasto terreni:

Quota e tipologia del diritto

Proprietario in quota al 9/27

Identificato al catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita Demaniale	Rendita Demaniale
15	111	-	ULIVETO	2	88 40	Euro: 61,63	Euro: 36,52
15	115	-	ULIVETO	2	37 70	Euro: 26,98	Euro: 15,99
15	276	-	ULIVETO	2	31 40	Euro: 21,89	Euro: 12,97
15	335	-	AREA RURALE	-	02 90	Euro: 0,00	Euro: 0,00
15	358	-	SEMINATIVO ARBOREO	2	02 60	Euro: 1,81	Euro: 1,48
15	362	-	ULIVETO	2	01 00	Euro: 0,70	Euro: 0,41
15	365	-	ULIVETO	2	08 77	Euro: 6,11	Euro: 3,62
15	387	-	SEMINATIVO	2	52 07	Euro: 32,27	Euro: 20,17
15	389	-	VIGNETO	1	19 89	Euro: 31,84	Euro: 14,38
15	392	-	ULIVETO	2	04 14	Euro: 2,89	Euro: 1,71
15	561	-	ULIVETO	2	3 91 95	Euro: 273,27	Euro: 161,94

Si rimanda alla mappa allegata alla presente relazione per l'individuazione dei terreni.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In relazione ai vincoli giuridici si rimanda al capitolo dedicato in calce alla presente relazione.

3. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Dalla dichiarazione asseverata presente all'interno della perizia MUTTI, a firma del Geom. Giuseppe Gatto, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Pescara al n. 964 (Giuseppe.gatto@geo-pec.it), relativa alla conformità edilizia e catastale rispetto allo stato dei luoghi, emergono le presenti pratiche edilizie agli atti presso il Comune di Città Sant'Angelo (ultime preesistenze) che legittimano i piani del fabbricato:

- 1) Concessione edilizia in sanatoria n. 831/1986, che legittima il piano primo;
- 2) Concessione edilizia n. 482/1991 (cambio di destinazione d'uso) piano seminterrato;
- 3) D.I.A. del 17/01/1996 prot. 599 (diversa distribuzione spazi interni) piano terra;

4. CONSISTENZA:

Trattasi di una villa edificata nel 1987 con tipologia strutturale in c.a. gettato in opera, fondazioni continue e muri in blocchetti in cls vibro compresso, intonacati ed tinteggiati. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei sanitari, il tetto di copertura è a doppia falda con tegole di tipo a canale.

La zona è caratterizzata da ville uni-famigliari in un contesto di particolare interesse turistico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza riportata è quella indicata nella perizia MUTTI.

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Intero compendio				
Fig. 15, mapp. 227, sub. 5				
	Piano terrenosup lorda di pavimento	232,00	1.00	232,00
	Piano primosup lorda di pavimento	130,00	1.00	130,00
	Piano S1sup lorda di pavimento	80,00	0.25	20,00
	Terrazzi p. T-1-2sup lorda di pavimento	72,00	0.25	18,00
		514,00 mq		400,00 mq
Fig. 15, mapp. 227, sub. 4				
	Abitazione piano terrasup lorda di pavimento	72,00	1.00	72,00
		72,00 mq		72,00 mq
Fig. 15, mapp. 227, sub. 3				
	Taverna piano S1sup lorda di pavimento	104,00	1.00	104,00
		104,00 mq		104,00 mq
Fig. 15, mapp. 227, sub. 1				
	Autorimessa piano S1sup lorda di pavimento	119,00	1.00	119,00
		119,00 mq		119,00 mq

5. PARERE DI CONGRUITA' DELLA STIMA A FIRMA DEL GEOM. MUTTI:

Fabbricati:

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore
Intero compendio			
Fig. 15, mapp. 227, sub. 5			
	Piano terreno	400,00 mq	450,00 €
			180.000,00 €
Fig. 15, mapp. 227, sub. 4			
	Abitazione piano terra	72,00 mq	300,00 €
			21.600,00 €
Fig. 15, mapp. 227, sub. 3			
	Taverna piano S1	104,00 mq	70,00 €
			7.280,00 €
Fig. 15, mapp. 227, sub. 1			
	Autorimessa piano S1	119,00 mq	70,00 €
			8.330,00 €
TOTALE COMPENDIO			217.210,00 €

Terreni:

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore
Terreni			

Fg. 15 mapp. 111	8.840,00		
Fg. 15 mapp. 115	3.870,00		
Fg. 15 mapp. 276	3.140,00		
Fg. 15 mapp. 335	290,00		
Fg. 15 mapp. 362	100,00		
Fg. 15 mapp. 365	877,00		
Fg. 15 mapp. 387	5.207,00		
Fg. 15 mapp. 389	1.989,00		
Fg. 15 mapp. 392	414,00		
Fg. 15 mapp. 561	39.195,00		
Fg. 15 mapp. 358	260,00		
	64.182,00 mq	1,80 €	€ 115.527,60
		Quota 9/27	38.509,20

Sulla scorta di quanto sopra, lo scrivente ritiene che la valutazione riportata nella **perizia MUTTI** sia **CONGRUA** quale valore a base d'asta, decurtato degli abbattimenti previsti dalla sezione fallimentare di Milano, del 15%, dovuti all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

2. N. 1 negozio e magazzino nel Comune di Pescara - Viale De Amicis n.46 (quota di proprietà 100%)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Catasto fabbricati:

Quota e tipologia del diritto

0

Proprietario in quota al 100% in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
15	136	12	C/2	8	31 m ²	Totale: 33 m ²	Euro 480,31	PIAZZA MICHELE MUZII Piano T
15	136	13	C/1	9	20 m ²	Totale: 23 m ²	Euro 440,28	VIALE EDMONDO DE AMICIS Piano T

Coerenze in corpo ed in contorno: Via De Amicis, Piazza Michele Muzii, altra u.i. ai mappali 137 e 138 Via Cesare Battisti ed ancora Via De Amicis.

L'accesso all'immobile (negozio) avviene dal civico n.46 di viale Edmundo De Amicis

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In relazione ai vincoli giuridici si rimanda al capitolo dedicato in calce alla presente relazione.

3. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile fa parte di un condominio, risulta essere stato edificato nel 1957, pertanto ante '67 e successivamente non sono state apportate modifiche.

Secondo quanto indicato nell'atto di divisione del 17.05.2010, notaio Barbara Amicarelli – raccolta 10987 – repertorio 30862 – tali immobili sono stati costruiti ante '67 e non sono soggetti alle previsioni di sanatoria di cui alla legge 47/1985.

4. CONSISTENZA:

Trattasi di un negozio e di un magazzino in un contesto condominiale, l'edificio risale alla fine degli anni 60', con tipologia strutturale tradizionale in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele e fondazioni continue in c.a., le facciate sono rivestite fino all'imposta del primo piano in marmo e la restante intonacata al civile e tinteggiata, le pareti perimetrali sono in mattoni forati a cassa vuota con interposta camera d'aria.

Scale in c.a. gettato in opera, condizioni discrete.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle misurazioni eseguite in ambito di stima del bene. Le stesse sono state verificate sulle basi della documentazione catastale reperita.

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Intero compendio				
Fg. 15, mapp. 136, sub. 12				
	Magazzino sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		31,00 mq		31,00 mq
Fg. 15, mapp. 136, sub. 13				
	Negozi sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		23,00 mq		23,00 mq

5. PARERE DI CONGRUITA' DELLA STIMA A FIRMA DEL GEOM. MUTTI

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore
Intero compendio			
Fg. 15, mapp. 136, sub. 12			
	Magazzino	31,00 mq	800,00 €
			26.400,00 €
Fg. 15, mapp. 136, sub. 13			
	Negozi	23,00 mq	2.000,00 €
			46.000,00 €
TOTALE COMPENDIO			70.800,00 €

Sulla scorta di quanto sopra, lo scrivente ritiene che la valutazione riportata nella **perizia MUTTI** sia **CONGRUA** quale valore a base d'asta, decurtato degli abbattimenti previsti dalla sezione fallimentare di Milano, del 15%, dovuti all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

3. N. 4 posti auto nel Comune di Pescara - Via Brunelleschi Viale De Amicis (quota di proprietà 3/12)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Catasto fabbricati - Quota e tipologia del diritto

Proprietario in quota al 3/12

Identificato al catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
8	131	14	C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 26,03	VIA BRUNELLESCHI n. SNC Piano T
8	131	15	C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 26,03	VIA BRUNELLESCHI n. SNC Piano T
8	131	16	C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 26,03	VIA BRUNELLESCHI n. SNC Piano T
8	131	17	C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 26,03	VIA BRUNELLESCHI n. SNC Piano T

Coerenze in corpo ed in contorno sub. 14: passaggio comune, altra u.i. al sub. 15, altra u.i. al sub. 130, altra u.i. ed ancora passaggio comune.

Coerenze in corpo ed in contorno sub. 15: passaggio comune, altra u.i. al sub. 16, altra u.i. al sub. 130, altra u.i. al sub. 14 ed ancora passaggio comune.

Coerenze in corpo ed in contorno sub. 16: passaggio comune, altra u.i. al sub. 17, altra u.i. al sub. 130, altra u.i. al sub. 15 ed ancora passaggio comune.

Coerenze in corpo ed in contorno sub. 17: passaggio comune, Via Brunelleschi, altra u.i. al sub. 130, altra u.i. al sub. 16 ed ancora passaggio comune.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In relazione ai vincoli giuridici si rimanda a capitolo dedicato in calce alla presente relazione.

3. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Trattasi di posti auto esterni provenienti da un frazionamento catastale, non vi sono provvedimenti autorizzativi comunali per dette unità.

4. CONSISTENZA:

Trattasi di posti auto scoperti derivanti da frazionamento di area, posti all'interno di complesso condominiale perimetrato da recinzione ed accessibile da passo carraio elettrificato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle misurazioni eseguite in ambito di stima del bene. Le stesse sono state verificate sulle basi della

documentazione catastale reperita.

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Posti auto				
	sub. 14 sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
	sub. 15 sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
	sub. 16 sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
	sub. 17 sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00

6. PARERE DI CONGRUITA' DELLA STIMA A FIRMA DEL GEOM. MUTTI

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	Valore della quota 3/12	
Posti auto					
	sub. 14	12,00	A corpo	12.000,00 €	3.000,00 €
	sub. 15	12,00	A corpo	12.000,00 €	3.000,00 €
	sub. 16	12,00	A corpo	12.000,00 €	3.000,00 €
	sub. 17	12,00	A corpo	12.000,00 €	3.000,00 €
TOTALE COMPENDIO				48.000,00 €	12.000,00 €

Sulla scorta di quanto sopra, lo scrivente ritiene che la valutazione riportata nella **perizia MUTTI** sia **CONGRUA** quale valore a base d'asta, decurtato degli abbattimenti previsti dalla sezione fallimentare di Milano, del 15%, dovuti all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

4. Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria (quota di proprietà 1/2).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Catasto terreni:

Quota e tipologia del diritto

Proprietario in quota ai 1/2

Identificato al catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita Demaniale	Rendita Demaniale
1	164	-	SEMINATIVO	1	01 20	Euro: 0,43	Euro: 0,46
1	229	-	SEMINATIVO ERBOREO	2	15 00	Euro: 3,87	Euro: 6,58
1	255	-	SEMINATIVO	2	01 40	Euro: 0,36	Euro: 0,47
1	390	-	SEMINATIVO ERBOREO	2	05 50	Euro: 1,42	Euro: 2,41
1	655	-	VIGNETO	2	05 07	Euro: 5,37	Euro: 3,40
1	656	-	VIGNETO	2	02 00	Euro: 2,12	Euro: 1,34
1	135	-	SEMINATIVO ERBOREO	3	08 60	Euro: 1,78	Euro: 3,33
1	306	-	SEMINATIVO ERBOREO	3	11 10	Euro: 2,29	Euro: 4,30

Si rimanda a mappa allegata alla presente per l'individuazione dei terreni

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 164: ragione ai mappali 163, 166, 145, 435 ed ancora ragione al mapp. 163.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 229: ragione ai mappali 226, 224, 230, strada, ragione al mapp. 228 ed ancora ragione al mapp. 226.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 255: ragione ai mappali 254, 258, 262, 264 ed ancora ragione al mapp. 254.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 390: ragione ai mappali 391, 239, Strada Comunale della Madonna Degli Angeli, altra u.i. al mapp. 238 ed ancora ragione al mapp. 391.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 655: ragione ai mappali 656, 571, 733, 341, 672 ed ancora ragione al mapp. 656.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 656: ragione ai mappali 657, 669, 655, 672, 671, ed ancora ragione al mapp. 657.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 135: ragione al mapp. 132, strada vicinale, ragione al mapp. 134, fosso ed ancora ragione al mapp. 132.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 306: ragione al mapp. 304, fosso, ragione al mapp. 307, strada ragione al mapp. 305 ed ancora ragione al mapp. 304.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In relazione ai vincoli giuridici si rimanda a capitolo dedicato in calce alla presente relazione.

3. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 8409/01/2021, del 26/10/2021, in forza del P.R.G. Vigente approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 03 del 08/05/2008, pubblicato sul B.U.R.A. ordinario n. 34 del 11 giugno 2008, i terreni in esame hanno la seguente destinazione urbanistica:

- fg. 1, mapp. 164 – per mq 95 Zona Agricola Fluviale “A” -Sottoambito “A1” “tutela integrale art. 23.2; il resto a Zona Agricola Ambito Fluviale “A” – Sottoambito “A2” tutela integrate art. 23.2 con vincolo di scarpata del PAI;
- fg. 1, mappali 229-390 – Zona “D2” industriale ed artigianale Madonna degli Angeli art. 20.2 delle N.T.A. ed in parte con rispetto Canale ENEL;
- fg. 1, mapp. 255 – Zona Agricola Ambito Fluviale “A” – sottoambito “A1” tutela integrale art. 23.2, in parte Vincolo di Scarpata del PAI;
- fg. 3, mapp. 655 - Zona D1, Artigianale Industriale Zona Franconi e Rovetone, art. 20 delle N.T.A.
- fg. 3, mapp. 656 - Strada Comunale;

4. CONSISTENZA:

Trattasi di terreni a destinazione agricola

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle misurazioni eseguite in ambito di stima del bene. Le stesse sono state verificate sulle basi della documentazione catastale reperita.

5. PARERE DI CONGRUITA' DELLA STIMA A FIRMA DEL GEOM. MUTTI:

Terreni:

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	Valore della quota (1/2)
Terreni				
Fg. 1 mapp. 164	120,00			
Fg. 1 mapp. 229	1.500,00			
Fg. 1 mapp. 255	140,00			
Fg. 1 mapp. 390	550,00			
Fg. 1 mapp. 655	507,00			
Fg. 1 mapp. 656	200,00			
Fg. 1 mapp. 135	860,00			
Fg. 1 mapp. 306	111,00			
	3.988,00 mq	0,50 €	€ 1.994,00	€ 997,00

Sulla scorta di quanto sopra, lo scrivente ritiene che la valutazione riportata nella **perizia MUTTI** sia **CONGRUA** quale valore a base d'asta, decurtato degli abbattimenti previsti dalla sezione fallimentare di Milano, del 15%, dovuti all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

5. Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria (quota di proprietà 9/30).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Catasto terreni:

Quota e tipologia del diritto

Proprietario in quota al 9/30

Identificato al catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO		ALTRE INFORMAZIONI		
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita Demaniale	Rendita Demaniale
4	133	-	SEMINATIVO ERBOREO	3	21 70	Euro: 4,48	Euro: 8,41
4	302	-	SEMINATIVO ERBOREO	5	11 70	Euro: 1,15	Euro: 3,63

Si rimanda a mappa allegata alla presente per l'individuazione dei terreni

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 133: ragione al mapp. 132, strada, ragione al mapp. 134, fosso, ed ancora ragione al mapp. 132.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 302: ragione al mapp. 293, fosso, ragione ai mappali 304, 301 ed ancora ragione al mapp. 293.

2. Vincoli ed oneri giuridici:

In relazione ai vincoli giuridici si rimanda a capitolo dedicato in calce alla presente relazione.

3. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 8409/01/2021, del 26/10/2021, in forza del P.R.G. Vigente approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 03 del 08/05/2008, pubblicato sul B.U.R.A. ordinario n. 34 del 11 giugno 2008, i terreni in esame hanno la seguente destinazione urbanistica:

- fg. 4, mappali 133-302 – Zona "E" - ambito montano "B3" – sotto-ambito "B3.1 – Zona Produttiva di rispetto ambientale – Area residua con valori percettivi e ambientali medi – Art. 23.5 delle N.T.A. del P.R.G.C.

4. CONSISTENZA:

Trattasi di terreni a destinazione agricola

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle misurazioni eseguite in ambito di stima del bene. Le stesse sono state verificate sulle basi della documentazione catastale reperita.

5. PARERE DI CONGRUITA' DELLA STIMA A FIRMA DEL GEOM. MUTTI:

Terreni:

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	Valore della quota (9/30)
Terreni				
Fg. 4 mapp. 133	2.170,00			
Fg. 4 mapp. 302	1.170,00			
	3.340,00 mq	0,50 €	€ 1.670,00	€ 501,00

Sulla scorta di quanto sopra, lo scrivente ritiene che la valutazione riportata nella **perizia MUTTI** sia **CONGRUA** quale valore a base d'asta, decurtato degli abbattimenti previsti dalla sezione fallimentare di Milano, del 15%, dovuti all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

6. Villa nel Comune di Tocco da Casauria, Via Fonte Castello, snc (quota di proprietà 39/90);

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
7	1889	-	A/3	3	12,5 vani	Totale: 362 m ² Totale escluse aree scoperte: 362 m ²	Euro 742,41	CONTRADA FONTE CASTELLO Piano T-1-2

Coerenze in corpo ed in contorno: Strada su due lati, ragione al mappale 95 su due lati ed ancora Strada.

2. Vincoli ed oneri giuridici:

In relazione ai vincoli giuridici si rimanda al capitolo dedicato in calce alla presente relazione.

3. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Secondo quanto indicato nella perizia Mutti, a seguito di accesso atti, è emerso che non risultano documentazioni edilizie riferite all'immobile, come da documento firmato dal tecnico Geom. Cruciti. Si rimanda comunque alla perizia Mutti ed alla dichiarazione del geom. Giuseppe Gatto in essa contenuta.

4. CONSISTENZA:

Trattasi di una villa con tipologia strutturale in c.a. gettato in opera, fondazioni continue e muri in blocchetti in cls vibro compresso, intonacati ed tinteggiati. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei sanitari, il tetto di copertura è a doppia falda con tegole di tipo a canale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle misurazioni eseguite in ambito di stima del bene. Le stesse sono state verificate sulle basi della documentazione catastale reperita.

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Intero compendio				
Piano terreno	sup lorda di pavimento	214,00	1.00	214,00
Piano primo	sup lorda di pavimento	166,00	1.00	166,00
Piano secondo (sottotetto)	sup lorda di pavimento	144,00	0.20	28.80
Corte ad uso esclusivo	sup lorda di pavimento	166,00	0.10	16.60

				428,00 mq + 16,60 mq
--	--	--	--	----------------------------

5. PARERE DI CONGRUITA' DELLA STIMA A FIRMA DEL GEOM. MUTTI:

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	Valore della quota (39/90)
Intero compendio				
Villa	428,00	300,00 €	€ 122.640,00	
Cortile	16,60	200,00 €	€ 3.320,00	
			€ 125.960,00	€ 54.582,00

Sulla scorta di quanto sopra, lo scrivente ritiene che la valutazione riportata nella **perizia MUTTI** sia **CONGRUA** quale valore a base d'asta, decurtato degli abbattimenti previsti dalla sezione fallimentare di Milano, del 15%, dovuti all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

7. Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria (quota di proprietà 9/30).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Catasto terreni:Quota e tipologia del diritto

Proprietario in quota al 9/30

Identificato al catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO		ALTRE INFORMAZIONI		
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita Demaniale	Rendita Demaniale
4	133	-	SEMINATIVO ERBOREO	3	21 70	Euro: 4,48	Euro: 8,41
4	302	-	SEMINATIVO ERBOREO	5	11 70	Euro: 1,15	Euro: 3,63

Si rimanda a mappa allegata alla presente per l'individuazione dei terreni

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 133: ragione al mapp. 132, strada, ragione al mapp. 134, fosso, ed ancora ragione al mapp. 132.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 302: ragione al mapp. 293, fosso, ragione ai mappali 304, 301 ed ancora ragione al mapp. 293.

2. Vincoli ed oneri giuridici:

In relazione ai vincoli giuridici si rimanda a capitolo dedicato in calce alla presente relazione.

3. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 8409/01/2021, del 26/10/2021, in forza del P.R.G. Vigente approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 03 del 08/05/2008, pubblicato sul B.U.R.A. ordinario n. 34 del 11 giugno 2008, i terreni in esame hanno la seguente destinazione urbanistica:

- fg. 4, mappali 133-302 – Zona “E” - ambito montano “B3” – sotto-ambito “B3.1 – Zona Produttiva di rispetto ambientale – Area residua con valori percettivi e ambientali medi – Art. 23.5 delle N.T.A. del P.R.G.C.

4. CONSISTENZA:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle misurazioni eseguite in ambito di stima del bene. Le stesse sono state verificate sulle basi della documentazione catastale reperita.

5. PARERE DI CONGRUITA' DELLA STIMA A FIRMA DEL GEOM. MUTTI:

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	Valore della quota (9/30)
Terreni				
Fg. 4 mapp. 133	2.170,00			
Fg. 4 mapp. 302	1.170,00			
	3.340,00 mq	0,50 €	€ 1.670,00	€ 501,00

Sulla scorta di quanto sopra, lo scrivente ritiene che la valutazione riportata nella **perizia MUTTI** sia **CONGRUA** quale valore a base d'asta, decurtato degli abbattimenti previsti dalla sezione fallimentare di Milano, del 15%, dovuti all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

8. Terreni agricoli nel Comune di Bolognano (quota 1/3)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Catasto terreni:

Quota e tipologia del diritto

Proprietario in quota al 1/3

Identificato al catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita Demaniale	Rendita Demaniale
5	119	-	VIGNETO	3	28 10	Euro: 19,59	Euro: 7,98

Si rimanda a mappa allegata alla presente per l'individuazione del terreno

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 119: ragione al mapp. 118 del foglio 5, ragione al mapp. 120 del foglio 5, ragioni su altro foglio, ragione al mapp. 117 del foglio 5

2. Vincoli ed oneri giuridici:

In relazione ai vincoli giuridici si rimanda a capitolo dedicato in calce alla presente relazione.

3. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Non è stato prodotto certificato di destinazione urbanistica

4. CONSISTENZA:

Trattasi di terreni a destinazione agricola

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle misurazioni eseguite in ambito di stima del bene. Le stesse sono state verificate sulle basi della documentazione catastale reperita.

5. PARERE DI CONGRUITA' DELLA STIMA A FIRMA DEL GEOM. MUTTI:

Terreni:

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	Valore della quota (9/30)
Terreni				
Fg. 5 mapp. 119	2.810,00			
	2.810,00 mq	1,80 €	€ 5.058,00	€ 1.686,00

Sulla scorta di quanto sopra, lo scrivente ritiene che la valutazione riportata nella **perizia MUTTI** sia **CONGRUA** quale valore a base d'asta, decurtato degli abbattimenti previsti dalla sezione fallimentare

di Milano, del 15%, dovuti all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

Elenco formalità al DICEMBRE 2023

Si allega alla presente copia dell'elenco delle formalità gravanti sul sig. già presenti nella relazione a firma del Geom. Luca Mutti.

Si segnalano però alcune iscrizioni gravanti su immobili oggetto di verifica:

- **ipoteca volontaria**, iscritta in data 21/04/2010 ai nn. 6799/1514 con atto a rogito del dott. Amicarella Barbara in data 20/04/2010 ai nn. Di rep. 30794/10939.
A favore di Banca Carige spa (C.F. 00058000688)

concessione a garanzia di mutuo per un totale di Euro 1.200.000,00 di cui Euro 600.000,00 di capitale per una durata di anni 30

gravante sui seguenti immobili:

- Città sant'Angelo (FE), via Colle di Moro immobili identificati al foglio 15 mappale 227 sub. 1 (C/6), sub. 3 (A/7), sub. 4 (A/7), sub. 5 (A/7).

- **ipoteca volontaria**, iscritta in data 19/05/2010 ai nn. 8559/1998 con atto a rogito del dott. Amicarella Barbara in data 17/05/2010 ai nn. Di rep. 30863/10988.

concessione a garanzia di finanziamento per un totale di Euro 400.000,00 di cui Euro 380.000,00 di capitale per una durata di anni non stabilita

gravante sui seguenti immobili:

- Pescara, Via De Amicis immobili identificati al foglio 15 mappale 136 sub. 13 (C/1), sub. 12 (C/2)
- Pescara, Via Brunelleschi immobili identificati al foglio 8 mappale 131 sub. 17/16/15/14 (C/6).
- Tocca da Casauria (PE) contrada Fonte Castello immobili identificati al foglio 7 mappale 1889 e Via Luigi Menna terreni identificati al foglio 4 mappali 135/306/133/302, foglio 3 mappali 655/656/657, foglio 1 mappali 229/164/255/390, foglio 7 mappale 95 (per le rispettive quote di proprietà intestate al)

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**, iscritta in data 30/08/2018 ai nn. 11531/1684 con atto dell'Agenzia delle Entrate con sede a Roma in data 30/08/2018 ai nn. Di rep. 1193/8318.



concessione a garanzia di mutuo per un totale di Euro 852.050,34 di cui Euro 426.025,17 di capitale per una durata di anni non indicata.

gravante sui seguenti immobili:

- Città sant'Angelo (FE), via Colle di Moro immobili identificati al foglio 15 mappale 227 sub. 1 (C/6), sub. 3 (A/7), sub. 4 (A/7), sub. 5 (A/7), oltre terreni al foglio 15 mappale 111/115/276/365/387/389/561
- Tocca da Casauria (PE) contrada Fonte Castello immobili identificati al foglio 7 mappale 1889 (A/3) e terreni al foglio 1 mappali 229, al foglio 3 mappali 655/657
- Pescara, Via Brunelleschi immobili identificati al foglio 8 mappale 131 sub. 17/16/15/14 (C/6) oltre in Via De Amicis immobili identificati al foglio 15 mappale 136 sub. 13 (C/1), sub. 12 (C/2)

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata**, trascritta in data 26/10/2023 ai nn. 16148/11441 con atto del Tribunale di Milano in data 06/12/2022 ai nn. di rep. 326/2022.

A favore della massa dei creditori di



Gravante sulla totalità degli immobili di sua proprietà

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Milano – 21/12/2023

Il tecnico
Arch. Paolo Delfino

